

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 10320071151590

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

清代福州府土地契约文书的若干分析

The Analysis on the Document of Land Contracts in
Fuzhou of Qing Dynasty

凌承伟

指导教师姓名: 钞 晓 鸿 教 授

专 业 名 称: 专 门 史

论文提交日期: 2 0 1 0 年 5 月

论文答辩时间: 2 0 1 0 年 月

学位授予日期: 2 0 1 0 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2010 年 月

厦门大学博士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博士论文摘要库

摘要

民间契约文书堪称明清历史的一个资料宝藏,它和封建法典、国家政令一样,都反映并影响着实际社会的经济关系。有别于封建法典、国家政令的相对稳定性和滞后性,契约文书既反映了封建法律规定的基本精神,又是法律规定在实际生活中的具体运用,因此比前者更直接、更具体地反映现实经济关系及其社会关系的变化。自上世纪三、四十年代,傅衣凌先生即成功地发掘、利用民间契约文书进行社会经济史研究,此后,民间契约文书的运用逐渐引起人们的高度重视。本文在前人研究的基础上,根据《明清福建经济契约文书选辑》中所整理的 408 件清代福州府土地交易契约进行归类与统计分析,以期窥视清代福州府的社会经济关系及其变迁。本文主要分为以下几个部分:

一、分析契约所体现的经济关系和法权关系。根据性质的不同,将土地契约分为官方契约文书和民间契约文书,分析其不同之处和在实际生活中的运用情况,以及所反映出的社会经济关系的发展。

二、根据清代福州府的土地契约文书,将土地交易分为典田交易、买卖交易和赎田交易三大类。从时空的角度以及交易土地的来源、面积和交易原因等方面对这三大类契约文书进行分析并概括出这一时期土地交易存在有“零散化”、“亲族优先权”、交易“轮流耕作权”的特点。

三、结合土地交易的特点,以土地交易价格和土地受种数量之比为标准,对这一时期的地价进行相关的趋势分析。

关键词: 清代; 福州府; 契约文书; 地价

ABSTRACT

The document of contract, which reflect and impact social economies just like decree and regulations in feudal society, can be consider a treasure chest in history research of Ming and Qing dynasties. Different from the stability of the law and regulations, documents of contract not only reveal the legal spirit but also regulate the real practice in daily life. Thus they can tell fresh and specific the dynamic of the economic and social changes comparing to the former two. Since the 90's of last century, with the application of cross-scientific method to research the value of documents of contract has been rediscovered and recognized. Based on the previous research, the author first screened out 408 documents of land exchange contract during Qing dynasty (from "The Selection of Documents of Economic Contracts in Fuzhou in Ming and Qing Dynasties"), then sorted them out and did an overall analysis on the documents in hope to reveal the economic and social relations and their changes in Fuzhou of Qing dynasty. The contents and structure of the thesis are as follow:

Part one, introducing the relations between economy and ownership, then dividing the land contracts into official and folk parts, and analyzing their differences and practising as well as the reflection to the social economic development.

Part two, classifying the land contracts into three types, then tracing the source, area, and motives in land transaction in both time and space dimension terms. The analysis of them all tells the characteristics of land transaction.

Part three, analyzing the tendency of land exchange based on its characteristics, price, and volumes. Then delivering the conclusion that the reason of price fluctuation stems from natural factors and social influences.

Keywords: Qing Dynasty; Fuzhou; contract; land price

目 录

第一章 绪论	1
第一节 学术史回顾	1
一、土地契约文书的整理和刊布.....	2
二、土地契约文书研究.....	4
第二节 基本资料、思路与方法	8
一、基本资料.....	8
二、基本思路.....	9
三、基本方法.....	9
第二章 福州府土地契约性质类型分析	10
第一节 性质分析	12
一、红契.....	12
二、白契.....	15
第二节 类型分析	19
第三章 福州府土地交易分析	25
第一节 时空分析	25
一、时间分析.....	25
二、空间分析.....	28
第二节 交易来源、面积及其原因	30
一、交易来源.....	30
二、交易面积.....	31
三、交易原因.....	33
第三节 交易特点	35
一、土地交易的“零散化”问题.....	35
二、土地交易的“亲族优先权”问题.....	38
三、土地交易的“轮流耕作权”问题.....	40

第四章 福州府地价定量分析	45
第一节 资料与方法	45
第二节 定量分析	53
一、典卖土地交易价格.....	53
二、买卖土地交易价格.....	54
三、赎田交易价格.....	56
结语.....	58
附表一：清代福州府土地典卖价格一览表.....	59
附表二：清代福州府土地买卖价格一览表.....	63
附表三：清代福州府赎田交易价格一览表.....	64
参考文献	65

CONTENTS

Chapter 1 Introduction	1
Subchapter 1 Academic Review	1
Section 1 Arrangements and Release of the Documents of Land Contracts	2
Section 2 Research on the Documents of Land Contracts	4
Subchapter 2 Research Resources and the Approach	8
Section 1 General Resources	8
Section 2 General Idea	9
Section 3 General Approach	9
Chapter 2 Analysis on the Character and Type of Land Contracts in Fuzhou	10
Subchapter 1 Analysis on the Character of Land Contracts	12
Section 1 The Contract of Government	12
Section 2 The Contract of Civilization	15
Subchapter 2 Analysis on the Type of Land Contracts	19
Chapter 3 Analysis on the Land Transaction of Fuzhou	25
Subchapter 1 Analysis on Time and Location of the Transaction	25
Section 1 Time Analysis	25
Section 2 Location Analysis	28
Subchapter 2 Source and Area of the Land in Transaction and the Cause	30
Section 1 Land Source Transaction	30
Section 2 Land Area in Transaction	31
Section 3 Motives of Land Transaction	33
Subchapter 3 Analysis on the Characteristic of Land Transaction	35
Section 1 Land's Fragmativeness	35
Section 2 Privilege of Kinship	38

Section 3 Right of Rotation Cultivation.....	40
Chapter 4 Analysis on the Price of Land in Fuzhou	45
Subchapter 1 Resources and the Approach	45
Subchapter 2 Analysis on the Land Price.....	53
Section 1 Mortgage Price in Land Transaction.....	53
Section 2 Trading Price in Land Transaction	54
Section 3 Redemption Price in Land Transaction.....	56
Conclusions.....	58
Table 1: Statistic of Mortgage Price in Land Transaction in Fuzhou of Qing Dynasty	59
Table 2: Statistic of Trading Price in Land Transaction in Fuzhou of Qing Dynasty	63
Table 3: Statistic of Redemption Price in Land Transaction in Fuzhou of Qing Dynasty.....	64
Bibliography	65

第一章 绪论

契约文书是研究中国经济史、社会史、法制史最重要的史料之一。作为法律文书，契约以法权的形式巩固了经济基础的变动。契约文书不仅记载了当时社会生活中种种法权关系的实例，也记载了不同朝代、不同地区土地、房产等等的买价、典价，乃至货币、赋税、度量衡等方面的珍贵资料。把这些资料进行统一换算并悉数加以整理的话，不仅可以用来对照官方文书，填补文献典籍中语焉不详的记载，更为中国社会经济史学科的发展找到了新的突破口，开拓了新的途径。特别是文献典籍一般以宏观性和概括性的记载为主，多偏重于上层社会，着重记载典章制度，缺少个案的记载与分析。如果仅仅依据文献典籍是很难做到对当时当地的社会经济制度进行深入地分析考察的。而契约文书中保存了大量土地买卖的个案记录，既可以进行具体的个案分析，又能进行定性定量的专题研究。

尤其是土地买卖的个体特征明显、差别性较大，仅土地典卖原因这一项就有着多样性和复杂性，有的是因为缺钱使用，有的是因为天灾歉收，还有的是因为家庭变故或者是路途遥远无法耕作，凡此种种，不一而足。显然，利用契约文书对土地买卖进行分析较传统文献典籍更能切合社会运作实际。目前，现存的民间契约文书中，明清契约文书占有重要的地位，门类最多，使用最为普及，同近现代人们的现实财产关系也有着直接或间接的联系。因此，选取明清时期作为分析重点，无论是从史料丰富度方面，还是现实意义方面，都有不可替代的作用。基于此，本论文选取清代福州府，以土地契约文书为中心，通过大量的量化分析，考察土地契约文书的性质类型，并在此基础分析清代福州府土地交易状况及其社会经济关系变迁问题。当然，本论文的问题意识、研究理路都是建立在前人扎实的实证研究基础之上，故在展开研究之前，有必要首先对相关研究做一学术梳理。

第一节 学术史回顾

1938 年，因躲避日军袭扰而迁居永安县的傅衣凌先生，在一次空袭过后，

于黄历乡一间老屋中发现了一箱明代至民国的土地契约文书。傅先生利用这批文书于1944年出版了《福建佃农经济史丛考》，^①这是学界较早利用土地契约文书进行历史学研究的典范成果。此后，利用以契约、碑刻、族谱等民间文书进行社会经济史研究蔚然成风，而有关契约文书的搜集和利用也越来越受到学术界的重视，明清时期的土地契约文书研究是重中之重。

一、土地契约文书的整理和刊布

关于土地契约文书的整理，已经有大量成果问世，涉及到福建、安徽、河北、广东、浙江、台湾、甘肃等各地。例如，杨国桢先生辑录的《清代闽北土地文书选编（一、二、三）》，就整理了清代顺治至宣统朝土地买卖契约81份，雍正至光绪朝土地租佃契约41份，涉及道、咸、同、光四朝。据杨先生在文头介绍，这批闽北土地文书的来源有二，一是1963年厦门大学历史系和福建省历史学会在南平阶级斗争展览馆抄录的数千件契约文书，二是1974年厦大历史系教师在福建建瓯、邵武等地搜集到三千多张契约文书原件。这两批文书中涉及时段最早的是明朝万历年间，最晚的是1949年前。^②傅衣凌、陈支平《明清福建社会经济史料杂抄》则刊布了闽北蒲城一批关于神会土地的契约文书和建安民户与僧人的土地契约文书。^③1990年，杨国桢《闽南契约文书综录》涉及到福建省晋江、泉州、南安、永春、德化、安溪、惠安、同安、厦门、龙溪、海澄、华安、云霄等13个闽南县市，时间跨度则从宋代到二十世纪五十年代初期，其中大部分为清代契约文书。唐文基、鹤见尚弘、周玉英《明清福建经济契约文书选辑》，选刊了大量明清时期福建有关经济活动的契约文书，涉及到田地、房屋、山林、赋税、墓地、厂房等诸多经济活动领域，其中土地契约文书就有四百多件。^④最近，陈支平主编《福建民间文书》辑录来自厦门、泉州、闽北地区、寿宁县及其他十县各类民间文书近三千件，其中就包含大量的买卖、租佃等土地契约文书。^⑤

^① 此后傅先生又曾对是书加以补充，如利用1980年代在日本京都大学人文科学研究所见到的明万历《建阳县志》和清康熙《崇安县志》对《清代永安乡村赔田约的研究》一文加以补充。见傅衣凌、陈支平：《明清福建社会经济史料杂抄》，《中国社会经济史研究》1986年、1987年第1、2、3、4期，1988年第1、2、3期。

^② 《中国社会经济史研究》1982年第1、2、3期。

^③ 《中国社会经济史研究》1986年第1期。

^④ 福建师范大学历史系：《明清福建经济契约文书选辑》，人民出版社1997年。

^⑤ 陈支平主编：《福建民间文书》，广西师范大学出版社2006年。

1950 年代后大量存留于徽州等皖南山区的民间文书逐渐散出，徽州文书数量大，种类多，跨越时间长，蕴含的历史社会信息丰富，被当时以及后来的研究者所重视，因而掀起了一股公、私收藏购买热，千年文书由此散入各地图书馆、研究机构及私人手中，至今仍有为数不少的徽州文书流散在市面上。例如，安徽省档案馆整理的《明清徽州社会经济资料丛编(第一辑)》、^①中国社会科学院历史所徽州文契整理组编纂的《明清徽州社会经济资料丛编》(第二辑)，^②其中在徽州土地契约文书整理刊布方面，最值得重视的是 1991 年出版的《徽州千年契约文书》，^③全书共 40 卷，收录了从宋至民国历时近千年时间的徽州契约文书，全文影印，并由编者给每件文书定名定性，为徽州契约文书研究提供了极大的方便。

朱文通《沧州土地文书辑存(一、二、三、四、五)》，为学界提供了河北沧州地区土地文书大量丰富材料。^④甘肃省临夏州档案馆 1993 年出版了《清河州契文汇编》^⑤共收录了甘肃河州自清嘉庆二十四年至宣统三年形成的 588 份契文，河州是清代回族聚居地区，这批文书中包括土地、水磨、房屋，其中大部分是土地买卖契文。这些契文涉及的交易人也大多是回民，为学界提供了清朝中后期少数民族地区土地变动的宝贵资料。王万盈《清代宁波契约文书辑注》整理近千件清代浙江宁波地区的土地买卖及其他产权交易的契约文书，以卖田契和卖地契为主，涉及到卖房契、卖地基契、卖墙契、买山契和卖井契等。^⑥台湾地区的契约文书也有大规模被整理，其中相当多的是围绕着土地契约文书，例如，王世庆主编《台湾公私藏古文书丛编(十辑)》、邱水金和宜兰县立文化中心先后编纂的《宜兰古文书》、陈支平主编《台湾文献汇刊》等等。^⑦此外，张传玺先生主

^① 安徽省档案馆：《明清徽州社会经济资料丛编》(第 1 辑)，中国社会科学出版社 1988 年。

^② 中国社会科学院历史所徽州文契整理组：《明清徽州社会经济资料丛编》(第 2 辑)，中国社会科学出版社 1990 年。

^③ 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》，花山文艺出版社 1991 年。另，厦门大学中文系王小岳曾对该书卷二至卷四共 58 份契约的契名进行重新考校，见《〈徽州千年契约文书〉契名考校》(《安徽史学》2009 年第 3 期)。

^④ 朱文通：《沧州土地文书辑存(一、二、三、四、五)》，《中国社会经济史研究》，1987 年第 4 期、1988 年第 1 期、1988 年第 2 期、1988 年第 3 期、1988 年第 4 期。

^⑤ 甘肃省临夏州档案馆编：《清河州契文汇编》，甘肃人民出版社 1993 年。

^⑥ 王万盈辑校：《清代宁波契约文书辑注》，天津古籍出版社 2008 年。

^⑦ 关于台湾地区的古文书整理台湾古文书学会和逢甲大学历史与文物管理研究所编校《台湾古文书与历史研究学术研讨会论文集》(台湾逢甲大学出版社 2007 年)一书曾多相关问题罗列过一个书目，可参阅。

编的《中国历代契约会编考释》（上、下）由北京大学出版社于1995年出版，^①全书按朝代分为八个部分，共收西周至民国契约1402件，并按照契约性质分类以时序编排，是一部比较系统、完善、取材宏富的著录中国历代契约的著作。田涛等主编的《田藏契约文书粹编》于2001年出版，^②此书以清代的契约文书为主进行横向的分类，其收集的契约具有内容完整性和地域广泛性的特点。时至今日，对契约文书的发掘整理仍经久不息，如新近出版的《大地之约：台闽古书契》即是例证。^③

二、土地契约文书研究

随着大量清代土地契约文书的刊布，一批富有学术创见的研究成果也大量出现。总体上讲，大致集中于两个方面：

（一）围绕土地契约文书本身，对契约的格式、性质、书写方式、立契活动参与者等内容展开讨论。例如，张研以土地契约中所体现的中国传统社会土地交易过程中存在的“乡规”、“乡例”来探讨中国传统社会的土地权属，解释中国传统社会土地所有权属的多重性，以及反映中国社会历史实情的土地权属的认证与土地所有权属转移的确定。^④卞利对毗邻闽、粤、湘、赣四省交界的清代江西赣南地区的退契进行了分析研究。^⑤李祝红的《中国传统民事契约中的中人现象》^⑥对传统民事契约中的中人称谓的演变、中人的作用、中人的身份和中人的连带责任进行了分析。宋美云的《近代天津会馆房地契约与诉讼习惯研究》^⑦以近代天津各会馆因房地产交易而订立的种类多样的契约为研究对象，显示了不同区域会馆土地买卖的状况，以及在近代天津解纠机制的实践中，民间契约、习惯和国家法律之间所形成的相互配合支持的多层次的调解模式。朱文通的《清代直隶契尾略析》^⑧以清代直隶沧州的土地契约文书为研究对象，对清代乾隆至宣统年间

^① 张传玺主编：《中国历代契约汇编考释》，北京大学出版社1995年。

^② 田涛等主编：《田藏契约文书粹编》，中华书局2001年。

^③ 林冠群等整理，郑振满审稿：《大地之约：闽台古书契》，高雄市立历史博物馆，2009年。

^④ 张研：《关于中国传统社会土地权属的再思考——以土地交易过程中的“乡规”、“乡例”为中心》，《安徽史学》2005年第1期。

^⑤ 卞利：《清代江西赣南地区的退契研究》，《中国史研究》1999年第2期。

^⑥ 李祝红：《中国传统民事契约中的中人现象》，《法学研究》1996年第6期。

^⑦ 宋美云：《近代天津会馆房地契约与诉讼习惯研究》，《史学月刊》2007年第7期。

^⑧ 朱文通：《清代直隶契尾略析》，《中国史研究》1987年第1期。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库